

31 JAN. 2020



G20-000246

Raad van de gemeente Westland  
Postbus 150  
2670 AD NAALDWIJK

Datum  
30 januari 2020

Ons nummer  
201904820/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen  
Mw. F. Sardar  
070-4264542

Onderwerp  
Westland  
Bestemmingsplan en Exploitatieplan  
Waelplas

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.  
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. P.G.L. Scholtes, G.J.M. Scholtes-Persoon en J.M. Scholtes, allen wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland (hierna: gezamenlijk en in enkelvoud: Scholtes),
2. R. Bloem en A. Dotinga, beiden wonend te 's-Gravenzande, gemeente Westland (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: Bloem),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Westland,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 19 maart 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Waelplas" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Scholtes en Bloem beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 november 2019, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. W.C.M. Niekus-de Vries, is verschenen. Verder is Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V. (hierna: ONW), vertegenwoordigd door dr. ing. B. Melles en J. Gerritsen, als partij gehoord.

### Overwegingen

#### **Inleiding**

1. Het bestemmingsplan voorziet in een deel van het woningbouwproject Waelpark in de Poelpolder tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande. Het plan bevat twee plandelen die woningbouw mogelijk maken. Het plandeel "Woongebied -1" voorziet bij recht in de bouw van maximaal 61 woningen. Het plandeel "Woongebied - 2" moet worden uitgewerkt. In het voorziene uitwerkingsplan kunnen op die gronden maximaal 57 woningen mogelijk gemaakt worden.

Het plangebied ligt ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Aan de noordzijde van het plangebied vormt de Poelmolenweg en het water De Gantel de grens. Het water de Nieuwe Vaart vormt tezamen met een deel van een bestaand bedrijventerrein de grens van de westzijde van het plangebied, terwijl het water de Poelwatering de grens vormt aan de oostzijde van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijnvaartweg.

Scholtes en Bloem wonen aan de Maesemundeweg 7 en Poelmolenweg 8 te 's-Gravenzande. Beide percelen liggen in het plangebied. Zij vrezen dat de in het plan voorziene ontwikkelingen zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woningen.

#### **Toetsingskader**

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan

strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

### **Het beroep van Scholtes**

#### **Wegverkeerslawaaï**

3. Scholtes voert aan dat het plan nabij zijn woning voorziet in een nieuw aan te leggen ontsluiting op de Maesemundeweg. Hij vreest dat het wegverkeerslawaaï afkomstig van die ontsluiting leidt tot onaanvaardbare geluidsoverlast ter plaatse van zijn woning.

3.1. De Afdeling stelt vast dat het plan voor de gronden in de nabijheid van Scholtes voorziet in de bestemming "Woongebied - 2". Uit artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder d, van de planregels volgt dat deze uit te werken bestemming ontsluitingswegen toestaat. De raad stelt dat nog niet duidelijk is hoe het gebied zal worden ingericht en dat pas bij een concrete invulling van het gebied in het kader van het uitwerkingsplan onderzocht zal worden welke concrete gevolgen een eventuele ontsluiting op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Scholtes heeft. De raad heeft in dit kader ter zitting verder aangegeven dat hij niet verwacht dat de ontsluiting zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï, omdat de Maesemundeweg een zogeheten 'inprikker' is en alleen als buurtontsluitingsweg zal functioneren voor een relatief beperkt aantal woningen.

Gelet op het voorgaande geeft het in beroep door Scholtes aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de raad vanwege het wegverkeerslawaaï afkomstig van een ontsluiting in de nabijheid van de woning van Scholtes al op voorhand van de uit te werken bestemming "Woongebied - 2" had moeten afzien.

Het betoog faalt.

#### **Wateroverlast door ontpoldering en verdwijnen greppel**

4. Scholtes betoogt dat het plan leidt tot onaanvaardbare wateroverlast op zijn perceel. Hij wijst erop dat het gebied waar zijn perceel ligt lager komt te liggen dan de rest van het plangebied. Verder voert hij aan dat het plan tot gevolg heeft dat een greppel die uitkomt op de Poelwatering zal verdwijnen. Volgens hem leidt dit tot problemen met de afvoer van het regenwater.

4.1. De raad stelt dat de ontpoldering van een deel van het gebied geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding van het resterende deel. Het te ontpolderen deel zal namelijk worden gescheiden door een watergang en een waterkering. De positie van de waterkering is op de verbeelding aangegeven door de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Om deze waterkering te kunnen realiseren, is volgens de raad door ONW een watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Na realisatie van de waterkering zijn het polderdeel en het boezemdeel van elkaar gescheiden met elk een eigen waterhuishouding die zo is ingericht dat er geen sprake is van wateroverlast als gevolg van ontpoldering. De raad stelt verder dat bij de uitwerking van de bestemming "Woongebied - 2" zal

worden gezien op welke wijze het regenwater van het perceel van Scholtes zal worden afgevoerd. Daarbij zal bekeken worden of de bestaande greppel gehandhaafd zal blijven of dat op een andere wijze in de opvang van het regenwater zal worden voorzien.

4.2. In paragraaf 3.6.2 van de plandoelichting is vermeld dat voor de realisatie van de woningen in het Waelpark, een waterhuishoudkundig plan is opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan bevat het kader voor de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Waelpark en vormt tevens de grondslag voor het plan. Het waterhuishoudkundig plan is op 15 mei 2018 goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Verder is vermeld dat voor het westelijk gelegen deel, gelegen in poldergebied, een uit te werken woonbestemming geldt en dat bij de uitwerking van die bestemming, rekening zal worden gehouden met de waterbergingscapaciteit.

4.3. Uit wat hiervoor in de plandoelichting is vermeld volgt naar het oordeel van de Afdeling dat het aspect water door de raad zorgvuldig is afgewogen. In wat Scholtes heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare wateroverlast ter plaatse van de woning van Scholtes.

4.4. Het betoog faalt.

#### **Schade door bouwwerkzaamheden**

5. Scholtes voert aan dat het heien bij het bouwen van de voorziene woningen zal leiden tot schade aan zijn woning.

5.1. De Afdeling stelt voorop dat op de raad de verplichting rust te bezien of het plan kan worden uitgevoerd zonder een onaanvaardbaar risico voor het perceel en de woning van Scholtes. De wijze waarop uiteindelijk wordt voorzien in de fundering van de te bouwen woningen is echter een kwestie van uitvoering die in het kader van deze procedure niet aan de orde kan komen. Door Scholtes is niet aannemelijk gemaakt dat de bouw niet uitgevoerd zal kunnen worden zonder ernstige schade aan zijn woning. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in dit opzicht niet uitvoerbaar zal blijken te zijn.

#### **Het beroep van Bloem**

##### **Woon- en leefklimaat**

6. Bloem kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Woongebied - 1", voor zover deze bestemming is toegekend aan de gronden ten noordoosten van het plangebied in de directe nabijheid van zijn woning.

Volgens Bloem leiden de op deze gronden toegestane maximale goot- en nokhoogte alsmede de toegekende minimale afstandsmaat tussen de erfgrans van Bloem en de voorziene woningen tot een onaanvaardbare

aantasting van zijn open ruimtebeleving en van zijn persoonlijke levenssfeer, alsmede tot een onaanvaardbare belemmering van het gebruik van zijn kas. In dat kader voert hij aan dat de bestemming "Woongebied - 1" ten onrechte globaal van aard is. Hierdoor is niet duidelijk welk woningtype uiteindelijk zal worden opgericht en hoe deze woningen zullen worden gesitueerd ten opzichte van zijn perceel. Als gevolg hiervan is onzeker welke consequenties de bouw van de voorziene woningen zal hebben voor zijn woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld voor de bezonning op zijn perceel. Bovendien geldt volgens Bloem voor aanbouwen en bijgebouwen geen minimale afstandsvereiste, waardoor deze op zeer korte afstand van zijn perceel kunnen worden opgericht.

6.1. De raad stelt dat is gekozen voor een globaal bestemmingsplan om in te kunnen spelen op mogelijke wijzigingen op de woningmarkt. Om de rechten van de huidige bewoners te borgen en onevenredige schaduw hinder op naburige percelen te voorkomen, zijn in de planregels afstandsmaten tot de perceelsgrens opgenomen. Volgens de raad waarborgen deze afstandsmaten en de toegestane maximale goot- en bouwhoogtes dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van Bloem, aanvaardbaar is. Ook laat onderzoek zien dat het schaduwwerkingseffect van de nieuwbouw gering is.

6.2. De Afdeling stelt vast dat de afstand tussen de woning van Bloem en het aan de gronden met de bestemming "Woongebied - 1" toegekende bouwvlak ongeveer 3 m bedraagt. Op grond van artikel 11, lid 11.2.2, onder l en m, van de planregels bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m. Verder staat het plan een maximale goot- en bouwhoogte van 7 m en 11 m toe. Gelet hierop is niet uitgesloten dat het plan enige gevolgen zal hebben voor de openruimtebeleving en voor de persoonlijke levenssfeer van Bloem, alsmede voor het gebruik van zijn kas. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de genoemde bouwhoogtes en afstandsmaten evenwel niet zodanig dat daardoor bebouwing mogelijk wordt die leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van Bloem. Hierbij neemt de Afdeling tevens in aanmerking dat ook het vorige bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" al voorzag in woningbouw in de directe nabijheid van de woning van Bloem. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat van Bloem. Gelet hierop ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad niet heeft kunnen kiezen voor een globale wijze van bestemmen met betrekking tot het plandeel met de bestemming "Woongebied - 1" toegekend aan de gronden ten noordoosten van het plangebied. Het betoog faalt.

## **Veiligheid en verkeer**

### *Reconstructie Poelmolenweg*

7. Bloem betoogt verder dat de komst van de woningen leidt tot verkeersonveilige situaties op de Poelmolenweg. Hij stelt dat deze weg in zijn huidige vorm te smal is om te fungeren als ontsluitingsweg voor de huidige

en toekomstige woningen aan de Poelmolenweg. Hij wijst erop dat de raad dit ook heeft erkend en daarom heeft aangegeven dat de Poelmolenweg zal moeten worden gereconstrueerd. Het standpunt van de raad dat de hoeveelheid verkeer in de nieuwe situatie op een verkeersveilige en verantwoorde wijze kan worden afgewikkeld gaat volgens Bloem niet op. De verwijzing van de raad naar verkeerstellingen die in de periode van 23 augustus tot en met 11 september 2018 op de Poelmolenweg zijn verricht, geven volgens Bloem geen representatief beeld van de hoeveelheid verkeer op de Poelmolenweg. Bloem stelt dat de duur van deze tellingsperiode te kort is. Bovendien zijn deze tellingen in de zomer gedaan, een periode met over het algemeen minder gemotoriseerd verkeer. Gelet op een en ander stelt Bloem dat de raad ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de reconstructie van de Poelmolenweg in de planregels heeft opgenomen. Hierdoor is onduidelijk op welke wijze de reconstructie zal worden uitgevoerd en hoe de veiligheid van de fietsers op de Poelmolenweg gegarandeerd is. Tevens is hierdoor twijfelachtig of de Poelmolenweg zo kan worden ingericht dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten afdoende is.

7.1. De raad stelt dat de komst van de woningen niet zal leiden tot verkeersonveilige situaties op de Poelmolenweg. Verder stelt de raad dat een voorwaardelijke verplichting voor de optimalisatie van de Poelmolenweg niet noodzakelijk is.

7.2. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in de huidige situatie zeven woningen via de Poelmolenweg worden ontsloten, wat leidt tot een verkeersintensiteit van 60 motorvoertuigen per etmaal. De komst van de nieuwe woningen zal volgens de raad leiden tot een toename van 103 motorvoertuigen per etmaal, waardoor sprake zal zijn van een verkeersintensiteit op de Poelmolenweg van 163 motorvoertuigen per uur. Verder is de capaciteit van de Poelmolenweg volgens de raad ruim voldoende om deze verkeerstoename op te vangen en kan het verkeer op die weg op een verkeersveilige en verantwoorde wijze worden afgewikkeld. Daarbij heeft de raad erop gewezen dat de Poelmolenweg daar waar mogelijk zal worden verbreed tot 4,80 m. De raad heeft verder aangegeven dat de Poelmolenweg vanwege het te smalle wegprofiel op enkele plaatsen niet kan worden verbreed tot 4,80 m. Dit leidt volgens de raad evenwel niet tot ernstige verkeersproblemen, omdat op de Poelmolenweg sprake is van relatief weinig motorvoertuigenverkeer. Hierdoor is de kans op conflictsituaties tussen motorvoertuigen en fietsers gering. Verder is de Poelmolenweg al ingericht als fietsstraat om de veiligheid van het niet-gemotoriseerd verkeer te bevorderen.

De Afdeling van oordeel, gelet op deze toelichting door de raad, waaronder begrepen het gegeven dat sprake is van een relatief beperkte verkeersstroom op de Poelmolenweg, dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de komst van de nieuwe woningen niet zal leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Poelmolenweg.

7.3. Voor zover Bloem betoogt dat de raad het plan ten onrechte heeft gebaseerd op verkeerstellingen die in de zomerperiode zijn verricht,

overweegt de Afdeling dat deze verkeerstellingen niet aan het plan ten grondslag zijn gelegd. Verder ziet de Afdeling geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de hiervoor genoemde aantallen motorvoertuigen bewegingen op de Poelmolenweg.

Over de beroepsgrond dat ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de reconstructie van de Poelmolenweg in het plan is opgenomen, oordeelt de Afdeling als volgt. De Afdeling oordeelt dat de raad daarvan in redelijkheid heeft kunnen afzien, omdat sprake is van een relatief beperkte toename van het verkeer vanwege de komst van de nieuwe woningen. De raad heeft overigens ter zitting bevestigd dat de Poelmolenweg zal worden aangepast, omdat deze weg de enige ontsluitingsweg zal vormen voor de voorziene woningen.

Voor zover Bloem betwijfelt of de Poelmolenweg zo kan worden ingericht dat de bereikbaarheid door hulpdiensten afdoende is, overweegt de Afdeling dat de raad heeft toegelicht dat de woningen aan de Poelmolenweg ook in de nieuwe situatie voldoende bereikbaar zullen zijn. Zo nodig zal in overleg worden getreden met de Veiligheidsregio Haaglanden, om deze bereikbaarheid te garanderen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten een voorwaardelijke verplichting in het plan had moeten opnemen.

7.4. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad vanwege de verkeersveiligheid op de Poelmolenweg niet de bestemming "Woongebied - 1" heeft mogen vaststellen. Het betoog faalt.

#### *Alternatieve ontsluiting*

8. Bloem wijst op een alternatieve invulling van het plangebied waarbij de voorziene woningen in het noordoostelijke deel van het plangebied worden ontsloten op het ten zuiden gelegen eiland en niet via de Poelmolenweg.

8.1. De raad heeft toegelicht dat het plan uitgaat van een stedenbouwkundige opzet waarbij het eiland de ruimtelijke drager van het gebied is. Volgens de raad past een verbinding van het eiland met andere plandelen niet binnen de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Het eiland ligt volgens de raad in de plas en er omheen liggen woningclusters die op het water zijn geïntendeerd. Elk woongebied wordt apart ontsloten. Alle clusters hebben een hofvormige ontsluiting, met uitzondering van de Verlengde Poelkade. De raad heeft verder ter zitting aangegeven dat een ontsluiting ten zuiden niet mogelijk is, omdat het tussen de voorziene woningen en het eiland gelegen water nodig is voor het boezemgebied.

Gelet op deze motivering ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor de door Bloem voorgestelde ontsluiting had moeten kiezen. Het betoog faalt.

#### *Parkeren*

9. Bloem voert aan dat het plan de al bestaande parkeerproblemen op de Poelmolenweg zal verergeren. De raad heeft bij het bepalen van de



parkeerbehoefte van de voorziene woningen geen rekening gehouden met de voor de bezoekers van deze woningen benodigde parkeerplaatsen. Daarbij wijst Bloem erop dat de aan de Poelmolenweg toegekende bestemming "Verkeer" en de bestemming "Groen" in de nabijheid van de Poelmolenweg geen parkeren toestaat.

9.1. De raad stelt dat in artikel 18 van de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om te waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd als bedoeld in de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland (hierna: het parkeerbeleid). In het parkeerbeleid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Daarbij hoort ook de eis dat de extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. De raad stelt verder dat er geen parkeermogelijkheden zullen vervallen als gevolg van de reconstructie van de Poelmolenweg.

9.2. In paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting staat dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Bezoekers parkeren op een korte strook halfverharding in de groenzone langs de rijloper. De strook halfverharding is gekoppeld aan de inrit van de kavel. Op deze wijze wordt het parkeren voor bezoekers gefaciliteerd en het parkeren op eigen terrein afgedwongen. Verder staat in deze paragraaf dat voor parkeerplaatsen het parkeerbeleid van toepassing is en dat op dit moment 2,2 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kap woning en 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning als parkeernormen gelden. Volgens de plantoelichting zijn die parkeernormen inclusief 0,5 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren.

9.3. De Afdeling stelt vast dat artikel 11, lid 11.1, onder b, van de planregels, op de gronden met de bestemming "Woongebied - 1" parkeervoorzieningen mogelijk maakt.

Over het betoog van Bloem dat het plan de parkeerproblematiek op de Poelmolenweg zal verergeren, overweegt de Afdeling dat uit paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting volgt dat de raad bij het bepalen van de parkeerbehoefte rekening heeft gehouden met het parkeren door bezoekers van de voorziene woningen. Verder heeft de raad aan de hand van een situatietekening van de betrokken omgeving ter zitting aangetoond dat op de gronden met de bestemming "Woongebied - 1" voldoende ruimte beschikbaar is om parkeerplaatsen op eigen terrein en ook parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbaar gebied te realiseren. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast op de Poelmolenweg. Het betoog faalt.

### **Waterschade**

10. Bloem vreest dat het plan leidt tot wateroverlast op zijn perceel en dat dit zal leiden tot schade aan zijn woning en kas.

11. Zoals hiervoor onder 4.2 en 4.3 is overwogen, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling het aspect water op zorgvuldige wijze

afgewogen.

De raad heeft verder gesteld dat voor het perceel van Bloem berekeningen van het grondwaterpeil zijn gemaakt. Ter zitting is in dat kader aangegeven dat het grondwaterpeil ter plaatse van het perceel van Bloem als gevolg van het plan zal stijgen. Deze stijging heeft geen gevolgen voor de woning van Bloem, omdat deze woning hoog genoeg ligt. Wel ligt de tuin van Bloem, met inbegrip van de kas, lager dan het toekomstige grondwaterpeil. Daarom moet de tuin wel worden opgehoogd. Ter zitting is namens ONW aangegeven dat zij Bloem een aanbod heeft gedaan ter vergoeding van de kosten voor het ophogen van het perceel. Daarbij zal de kas eerst worden afgebroken, waarna het perceel zal worden opgehoogd en de kas opnieuw zal worden opgebouwd. Het uitgangspunt daarbij is dat afdoende maatregelen worden genomen om wateroverlast voor Bloem te voorkomen.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan vanwege het aspect water niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Het betoog faalt.

### **Conclusie**

12. De beroepen van Scholtes en Bloem zijn ongegrond.

### **Proceskosten**

13. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en  
mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. D.A. Verburg, leden, in  
tegenwoordigheid van mr. D. Tieleman, griffier.

w.g. Helder  
voorzitter

w.g. Tieleman  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 januari 2020

817.

Verzonden: 30 januari 2020

**Relevante planregels (gerangschikt per onderwerp)***Bestemming "Woongebied - 1"*

Artikel 11, lid 11.1, luidt:

"De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij het wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen, erven en water;  
[...];
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] zijn gestapelde woningen toegestaan;  
[...]."

Lid 11.2.1 luidt: "Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. maximaal 61 wooneenheden, waaronder:
  1. grondgebonden woningen;
  2. gestapelde woningen, ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [-gs];
- b. in het gehele plangebied niet meer dan 110 wooneenheden mag worden gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. andere overige bouwwerken."

Lid 11.2.2. luidt:

"Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. het maximaal aantal grondgebonden woningen bedraagt 51;
- b. het maximaal aantal gestapelde woningen bedraagt 10;
- c. het maximaal aantal grondgebonden woningen per bouwperceel bedraagt 1;
- d. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de grondgebonden woningen dienen als vrijstaande woning of als twee-aan-een gebouwde woningen te worden uitgevoerd;
- f. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- g. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- h. de grondgebonden woningen dienen te worden uitgevoerd als woning van maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- i. de woning mag, in afwijking van hetgeen onder artikel 11.2.2, lid g en h is bepaald, worden uitgevoerd met maximaal 3 bouwlagen, waarvan het volume van de woning past binnen de contour van een woning van 2 bouwlagen met een kap;
- j. de woning waarvoor uitsluitend een bouwhoogte op de planverbeelding is

aangegeven, mogen, in afwijking van hetgeen onder artikel 11.2.2, lid h is bepaald, worden uitgevoerd als woning van maximaal 3 bouwlagen;

k. binnen het bestemmingsvlak in de nabijheid van de functieaanduiding "os-2" is de voorgevel van het hoofdgebouw, op percelen die niet direct grenzen aan deze aanduiding, gelegen aan de zijde van deze aanduiding;

l. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3m;

m. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:

1. Bij vrijstaande woningen minimaal 3m aan beide zijden;

2. bij twee-aan-een gebouwde woningen minimaal 3m aan één zijde;

n. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij een twee-aan-een gebouwde woning mag maximaal 12m bedragen;

o. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de achtergrens bedraagt minimaal 9m;

p. voor woningen in de tweede lijn, met een goothoogte van ten hoogste 6m en een bouwhoogte van ten hoogste 8m dient, in afwijking van hetgeen onder artikel 11.2.2, lid l en n, de afstand van het hoofdgebouw tot de voorstel perceelsgrens minimaal 5m te bedragen en de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 6 m te bedragen."

Lid 11.2.4 luidt:

"Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100m<sup>2</sup> mag bij de maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75m<sup>2</sup>;

c. de bebouwing dient tenminste 2m achter de voorgevel te worden opgericht;

d. de bebouwing mag niet worden opgericht binnen 2m van het aanwezige water op, of grenzend aan het bouwperceel;

e. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens tenminste 1m;

f. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt: 1. bij half vrijstaande woningen: 3m;

2. bij vrijstaande woningen: 5m;

g. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5m bedragen;

h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3m<sup>2</sup> boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op het bouwperceel;

i. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4m;

j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3m;

k. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5m;

l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3m;  
m. in afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.4 onder c, mogen aan- en uitbouwen tot voor de voorgevellijn worden gebouwd onder de volgende voorwaarden: 1. de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelsgrens, dient tenminste 3m te bedragen;  
2. de diepte van de aan- of uitbouw mag ten hoogste 3m bedragen;  
3. een aan- of uitbouw dient tenminste over 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;  
4. de bouwhoogte van aan- en uitbouw bedraagt ten hoogste 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op het bouwperceel;  
n. in afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.4 onder c, mogen bij woningen in de tweede lijn, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevellijn worden gebouwd."

#### *Bestemming "Woongebied – 2"*

Artikel 12, lid 12.1, luidt:

"De voor 'Woongebied – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
- c. bij het wonen behorende voorzieningen, zoals erven en tuinen;
- d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen;
- f. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
- g. verblijfsgebied.

Lid 12.2.1 luidt:

"Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening de in lid 12.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels."

Lid 12.2.3 luidt:

"Het plandeel kan verder worden uitgewerkt, nadat de milieuhinder afkomstig van de bedrijven aan de Hagemanstraat zodanig is, of wordt weggenomen, dat deze geen belemmering vormt voor het bouwen en gebruiken van het wonen."

Lid 12.2.4 luidt:

- "a. Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 12.1 gelden de volgende programmatische voorwaarden:
- b. binnen de bestemming mogen maximaal 57 grondgebonden woningen worden gebouwd;
  - c. in het gehele plangebied niet meer dan 110 wooneenheden mag worden gebouwd;
  - d. de grondgebonden woningen kunnen worden uitgevoerd als vrijstaande, van het type twee-aan-een-gebouwd, of rijenwoning te worden uitgevoerd;

- e. in de regels van het uitwerkingsplan wordt bepaald dat de bouw van de woningen niet eerder mag plaatsvinden dan nadat een geluidscherm van 8m hoog, of een daarmee gelijk te stellen geluidwerende voorziening, op of langs het terrein van Alcomij is gerealiseerd en aantoonbaar zeker is gesteld dat deze voorziening duurzaam in stand wordt gelaten;
- f. in de regels van het uitwerkingsplan wordt bepaald dat de bouw van de woningen niet eerder mag plaatsvinden dan nadat een noodzakelijke maatregel is getroffen ter voorkoming van geluidhinder vanaf het bedrijfsverzamelgebouw gevestigd aan de Hagemanstraat te 's-Gravenzande en deze aantoonbaar zeker is gesteld;
- g. bij de uitwerking zijn tevens van toepassing de regels als bepaald onder 'Woongebied - 1' in artikel 11, Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming) in artikel 14, Waterstaat - Waterkering in artikel 15 en Algemene regels in Hoofdstuk 3."

### *Parkeren*

Ingevolge artikel 1, lid 1.54, wordt onder voldoende parkeergelegenheid verstaan: "Parkeergelegenheid voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland', zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd - aan die wijziging."

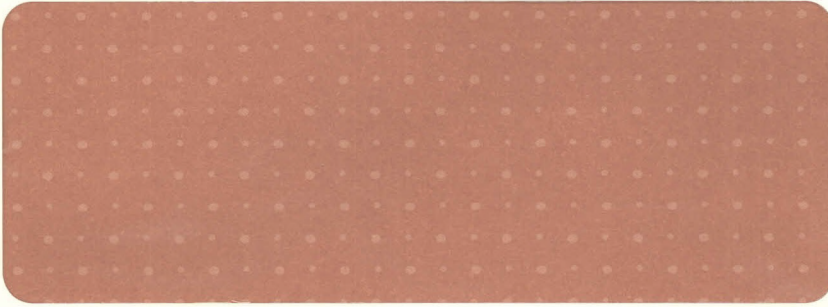
Artikel 18, lid 18.1, luidt:

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in 'voldoende parkeergelegenheid' zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
  - a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
  - c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
  - d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
  - a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
  - b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

Raad  
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



RX3CC #X930X0X#00#0000#